

Na podlagi prvega odstavka 11. člena, prvega odstavka 36. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju: ZJZP), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18, v nadaljevanju: ZLS) ter 16. člena Statuta Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah je Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah na ... redni seji dne 2025 sprejel

ODLOK

o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta javno-zasebnega partnerstva »Novi skoraj nič energijski vrtec Sveta Trojica«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Izrazi, v tem aktu, pomenijo:

- »koncedent« oziroma »javni partner« je Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah;
- »zasebni partner« oziroma »koncesionar« je fizična ali pravna oseba, ki je izbrana kot izvajalec javno-zasebnega partnerstva;
- »koncesija« je koncesija za izvedbo projekta »Gradnja in vzdrževanje **Novega skoraj nič energijskega vrtca Sveta Trojica**«.

Drugi izrazi, pomenijo enako, kot je določeno v ZJZP.

2. člen

S tem aktom Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah ugotavlja javni interes za izvedbo projekta »Gradnja, vzdrževanje in upravljanje Novega skoraj nič energijskega vrtca Sveta Trojica« v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa podlage za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za gradnjo, vzdrževanje in upravljanje objekta vrtca.

Ta akt določa predvsem:

- dejavnost, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva in območje izvajanja,
- pogoje, ki jih mora izpolniti koncesionar,
- splošne pogoje za izvajanje javno-zasebnega partnerstva,
- začetek in čas trajanja javno-zasebnega partnerstva,
- način financiranja javno-zasebnega partnerstva,
- način podelitve javno-zasebnega partnerstva,
- nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva,
- prenehanje javno-zasebnega partnerstva in
- druge pogoje za izvajanje javno-zasebnega partnerstva.

Ta akt vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Gradnja, vzdrževanje in upravljanje Novega skoraj nič energijskega vrtca Sveta Trojica«.

II. VSEBINA IN PREDMET JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

3. člen (javni interes)

Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah skladno s prvo in šesto alinejo drugega odstavka 21. člena ZLS in 11. členom ZJZP, s tem aktom sprejema odločitev, da obstaja javni interes za izvedbo projekta »Gradnja, vzdrževanje in upravljanje Novega skoraj nič energijskega vrtca Sveta Trojica« v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva.

Javni interes je izkazan na naslednji način:

- zagotovitev ustreznih prostorov za nemoteno izvajanje predšolske vzgoje na območju Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah;
- zagotavljanje normativnega standarda kakovosti bivanja za končne uporabnike vrtca – zagotavljanje ne manj kot 3 m² notranje igralne površine na otroka;
- povečanje kapacitet vrtca;
- lažja organizacija in izvedba dela za zaposlene.

Najučinkovitejši način za zadovoljitev javnega interesa je sklenitev javno-zasebnega partnerstva.

4. člen (predmet koncesijskega razmerja)

Predmet javno-zasebnega partnerstva je:

- zagotovitev ustreznega zemljišča kjer bo lokacija vrtca na območju Sveta Trojica v Slovenskih goricah, kjer je skladno s Pravilnikom o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št. 73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16 in 20/17) mogoča gradnja vrtca, ki je v lasti koncedenta,
- gradnja objekta skupaj z ureditvijo okolice objekta, dostopnih poti in parkirišč,
- upravljanje objekta skozi celotno koncesijsko obdobje, razen v delu izvajanja programa vzgoje in izobraževanja.

V kolikor se v fazi izvedbe javnega razpisa izkaže, da so potrebne spremembe ali dopolnitve zgoraj navedenega obsega predmetnega javno-zasebnega partnerstva, se navedeno uskladi v postopku usklajevanja pogodbe o izvedbi javno-zasebnega partnerstva.

Območje izvajanja projekta se umešča na območje SD URN jezera pri Sveti Trojici.

5. člen (izvedba projekta)

Za potrebe realizacije projekta, bo koncesionar potreboval zemljišča parc. št. 161/2, 162, 163, 164, 165 in 118/1 vse k.o. 548 Zgornja Senarska.

Koncesionarju bo podeljena pravica, da ekonomsko koristi in upravlja s celotnim objektom in pripadajočim zemljiščem skozi celotno koncesijsko obdobje.

Po modelu FBOT (financiraj-zgradi-upravlja-j-prenesi v last javnemu partnerju) se bo ob prenehanju koncesijskega razmerja, ki bo pomenilo tudi prenehanje podeljene stavbne pravice izbranemu koncesionarju, izključila obveznost plačila nadomestila za povečano vrednost nepremičnine kot posledico vlaganj

koncesionarja s strani koncedenta. Po izteku koncesijskega obdobja koncedent postane lastnik celotnega objekta brez dodatnih finančnih obveznosti za koncedenta. Po poteku dobe koncesijskega razmerja se koncesionar zavezuje izdati koncedentu overjeno zemljiškoknjžno dovoljenje za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

6. člen

(model javno-zasebnega partnerstva)

Najučinkovitejši način za zadovoljitev javnega interesa, glede na izhodišča in vsebino projekta ter glede na obseg tveganj in vložkov partnerjev v projekt, je sklenitev javno-zasebnega partnerstva v obliki koncesije gradenj.

Koncesija gradenj iz prejšnjega odstavka tega člena se bo izvedla po modelu FBOT (model: delno financiraj-zgradi-upravljaj-prenesi v last javnemu partnerju«, ob upoštevanju določil ZJZP in ob smiselni uporabi Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18; v nadaljevanju: ZJN-3).

Koncedent bo model za sklenitev javno-zasebnega partnerstva podrobneje opredelil v fazi izvedbe javnega razpisa.

7. člen

Uporabnik objekta je Javni zavod Vrtec in OŠ SVETA TROJICA V SLOVENSKIH GORICAH, Mežnaričeva 1, 2235 Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

8. člen

(dolžnosti uporabnika)

Uporabnik objekta ima zlasti naslednje dolžnosti:

- upoštevati navodila koncesionarja in koncedenta ter omogočiti opravljanje nalog iz tega koncesijskega akta in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- omogočiti dostop do vseh prostorov, naprav in opreme, kjer se opravljajo storitve in naloge iz tega koncesijskega akta in pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- prijaviti vsa dejstva, pomembna za izvajanje nalog koncesionarja oziroma sporočiti koncesionarju in koncedentu vsako spremembo, ki bi lahko vplivala na izvajanje nalog;
- obveščati koncedenta o morebitnih kršitvah koncesionarja.

III. NAČIN FINANCIRANJA

9. člen

Koncedent se zavezuje, da bo koncesionarju ves čas trajanja pogodbe plačeval nadomestilo za uporabo in upravljanje objektov iz 4. člena tega koncesijskega akta. Način in dinamiko obračuna se natančneje opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

IV. OBVEZNOSTI KONCEDENTA IN KONCESIONARJA

10. člen

(obveznosti koncedenta)

Obveznosti koncedenta so zlasti:

- izbrati koncesionarja pod pogoji iz razpisne dokumentacije;
- skleniti pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu s koncesionarjem;
- podeliti stavbno pravico na zemljišču potrebnem za realizacijo projekta in pooblastila za izvedbo gradnje, kar se šteje kot vložek koncedenta,
- izpolnjevati obveznosti skladno s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in tem aktom.

11. člen **(obveznosti koncesionarja)**

Koncendent je prevzel obveznost za izdelavo projektne dokumentacije, koncesionar pa prevzema obveznost gradnje celotnega projekta skladno z gradbenim dovoljenjem, ki ga je pridobil koncendent. V postopku izbire koncesionarja bo opredeljen terminski načrt izvedbe. Komunalni prispevek je domena koncedent.

Koncesionar bo moral zagotoviti financiranje projekta vse do njegove predaje v redno uporabo uporabniku, vključno s pridobitvijo dovoljenj potrebnih za prevzem in delovanje zgrajenega objekta in pripadajoče infrastrukture vključno z zunanjo ureditvijo, razen deleža sofinanciranja koncedenta v višini sredstev, ki jih ta pridobi kot sofinanciranje države na osnovi javnih razpisov za namen izgradnje vrtca.

Koncesionar bo za celotno koncesijsko obdobje prevzel tudi upravljanje zgrajenega objekta z zunanjo ureditvijo in vzdrževanje skozi celotno koncesijsko dobo, razen v delu izvajanja programa vzgoje in izobraževanja.

Koncesionar v koncesijski dobi prevzema vsa tehnična, tehnološka in finančna tveganja iz naslova izvedbe gradnje objekta in drugih ukrepov za izvedbo projekta.

Koncesionar se zaveže, da bo:

- zagotavljal standard kakovosti udobja in bivanja za končne uporabnike skladno z veljavnimi predpisi, standardi in normativni, kot veljajo za tovrstne objekte;
- upošteval tehnične, zdravstvene in druge normative in standarde, povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;
- kot dober gospodarstvenik oziroma gospodar uporabljati in energetsko upravljati objekte, naprave in opremo,

pri čemer se predmetne zaveze koncesionarja podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

Koncesionar je upravičen do dogovorjenega plačila nadomestila, v kolikor dosega v koncesijski pogodbi dogovorjen nivo storitve. V kolikor koncesionar ne dosega s koncesijsko pogodbo dogovorjenega nivoja storitve, se višina nadomestila sorazmerno zmanjša.

Ostale pglavitne dolžnosti koncesionarja so:

- izvajati predmet javno-zasebnega partnerstva tako, da se zagotovi upoštevanje zahtev koncedenta iz pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in potrebe uporabnika;
- izvajati koncesijo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in dobrega gospodarstvenika, v skladu z veljavnimi predpisi, drugimi predpisi, tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- z vzdrževanjem zagotavljati uporabnikom kontinuirano in kvalitetno uporabo prostorov vrtca in pripadajoče infrastrukture ter opreme, vključno;
- upoštevati tehnične, zdravstvene, strokovne, organizacijske in druge standarde povezane z izvajanjem nalog po sklenjeni koncesijski pogodbi;
- skrbeti in redno vzdrževati objekt vključno z vso opremo in napravami, v obsegu, opredeljenem s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu, na način, da se ob upoštevanju časovnega obdobja trajanja razmerja ohranja njegova vrednost in omogoča njegova normalna uporaba;

- na zahtevo koncedenta ali pristojne inšpekcije omogočiti strokovni in finančni nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva;
- v času trajanja koncesijskega obdobja ne sme obremeniti nepremičnine, na kateri bo zgrajen vrtec ali objekt vrtca;
- po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last koncedenta neobremenjeno nepremičnino in neobremenjen objekt;
- po poteku koncesijskega obdobja prenesti v last in upravljanje koncedenta objekt z zunanjo ureditvijo v brezhibnem funkcionalnem stanju, ki bo koncedentu nadalje omogočal uporabo vrtca v okviru stavbnih elementov, strojne in elektro opreme ter notranje opreme in zunanje ureditve;
- voditi ustrezne evidence in pripravljati letna poročila skladno s tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- poročati koncedentu o izvajanju koncesije na njegovo zahtevo;
- prevzemati odgovornost za škodo, povzročeno koncedentu, uporabniku ali tretjim osebam, z izvajanjem javno-zasebnega partnerstva;
- ločeno voditi prihodke in odhodke, ki izvirajo iz javno-zasebnega partnerstva;
- pravočasno in kvalitetno izvrševati ostala pogodbeno določila.

V. SPLOŠNI POGOJI ZA IZVAJANJE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

12. člen

Pravice in obveznosti koncedenta in koncesionarja se uredijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu mora biti sklenjena na način, ki zagotavlja uravnoteženo izvajanje javno-zasebnega partnerstva in delitev tveganj med partnerjema na način, da vsak izmed partnerjev prevzema tista poslovna tveganja, ki jih najlažje obvladuje.

Koncesionar mora s pogodbo prevzeti operativno tveganje financiranja dela projekta javno-zasebnega partnerstva, tveganje gradnje in iz nje izhajajoča tveganja ter operativno tveganje, kar zajema tveganje, ki je posledica izpostavljenosti tržnim nepredvidljivostim in je povezano s povpraševanjem in/ali zagotavljanjem razpoložljivosti ustreznih prostorov.

Koncedent mora s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu vzpostaviti mehanizme, s katerimi zagotovi učinkovito zavarovanje javnega interesa.

VI. POGOJI, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI KONCESIONAR

13. člen

(pogoji za izbiro koncesionarja)

Koncesionar mora v postopku izbire koncesionarja in v fazi izvajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu izpolnjevati naslednje pogoje:

- da koncesionarju ali osebi, ki je članica upravnega, vodstvenega ali nadzornega organa tega koncesionarja ali ki ima pooblastila za njegovo zastopanje ali odločanje ali nadzor v njem, ni bila izrečena pravnomočna sodba, ki ima elemente kaznivih dejanj, navedenih v prvem odstavku 75. člena ZJN-3;

– da koncesionar na dan, ko je bila oddana prijava, v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države koncedenta, nima zapadlih neplačanih obveznosti v zvezi s plačili prispevkov za socialno varnost ali v zvezi s plačili davkov v vrednosti 50 eurov ali več;

– da je na dan oddaje prijave imel predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje prijave;

– da ni uvrščen v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami;

– da koncesionarju v zadnjih treh letih pred potekom roka za oddajo ponudb ni bila s pravnomočno odločbo pristojnega organa Republike Slovenije ali druge države članice EU ali tretje države dvakrat izrečena globa zaradi prekrška v zvezi s plačilom za delo;

– da nad koncesionarjem ni začel postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po zakonu, ki ureja postopek zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja, ali postopek likvidacije po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, da koncesionarjevih sredstev ali poslovanja ne upravlja upravitelj ali sodišče, da koncesionarjeve poslovne dejavnosti začasno niso ustavljene, da v skladu s predpisi druge države nad koncesionarjem ni začel postopek ali pa je nastal položaj z enakimi pravnimi posledicami;

– da koncesionar ni uvrščen v evidenco poslovnih subjektov, katerim je prepovedano poslovanje s koncedentom na podlagi 35. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – ZintPK-UPB2);

– da v zadnjih 12 mesecih pred izdajo dokazila ni imel blokiranih poslovnih računov;

– da je registriran za opravljanje dejavnosti, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva;

– da ima zadostne izkušnje pri opravljanju dejavnosti, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva;

– da predloži finančni načrt, iz katerega so razvidni vsi stroški izvedbe projekta, navedeni viri financiranja za pokritje predvidenih stroškov in izkazano razpolaganje s finančnimi sredstvi, potrebnimi za realizacijo projekta oz. možnost zagotovitve ustreznih finančnih sredstev, vključno s ceno in strukturo cene za ves čas trajanja javno-zasebnega partnerstva;

– da poda pisno izjavo, da bo v primeru, da bo izbran, sprejel vse obveznosti, določene s tem aktom in razpisno dokumentacijo;

– da razpolaga z ustrezno tehnično opremo in kadri, ki omogočajo kvalitetno izvedbo prevzetih obveznosti;

– da ima ustrezno znanje in izkušnje z realizacijo podobnih projektov;

– da bo uporabljal sodobne tehnologije in materiale, ki ustrezajo sodobnim standardom na trgu;

– da upošteva prednost zagotavljanja javnega interesa pri izvajanju javno-zasebnega partnerstva pred pridobivanjem dobička v vložena sredstva;

– da komunicirana v slovenskem jeziku, in da bo načrtoval ter uporabil tehnične normative in standarde, ki so v veljavi v Republiki Sloveniji, oziroma predpise mednarodnih organizacij, katerih uporabo Republika Slovenija priznava;

– da izpolnjuje vse obvezne zakonske pogoje po veljavni zakonodaji in iz koncedentove razpisne dokumentacije;

– druge pogoje, določene v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

Podrobnejšo vsebino pogojev in dokazil za izpolnjevanje pogojev bo koncedent določil v okviru javnega razpisa. Koncedent si pridržuje pravico, da v fazi javnega razpisa od ponudnikov zahteva, da predložijo dodatna pojasnila ali dokazila, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje postavljenih pogojev za priznanje sposobnosti.

VII. POSTOPEK IZBIRE KONCESIONARJA IN POGOJI TER MERILA ZA IZBOR

14. člen

Koncesionarja se izbere na podlagi javnega razpisa, skladno z veljavno zakonodajo.

Postopek izvedbe javnega razpisa se izvede po konkurenčnem postopku s pogajanjem ob smiselnem upoštevanju določb zakona, ki ureja javno naročanje.

15. člen

(merila za izbor koncesionarja)

Koncedent mora oblikovati jasna in transparentna merila za izbor koncesionarja, ki bodo omogočila izbor ekonomsko najugodnejšega kandidata, upošteva stroške v celotni dobi trajanja koncesije.

Podrobnejšo vsebino meril za izbor koncesionarja bo koncedent določil v okviru javnega razpisa.

Merila za izbor koncesionarja se določijo v javnem razpisu upoštevajoč Uredbo o zelenem javnem naročanju.

16. člen

Javni razpis se objavi na Portalu javnih naročil v Republiki Sloveniji in v Uradnem glasilu EU, v kolikor je to z zakonodajo zahtevano glede na ocenjeno vrednost.

V postopku izbire mora koncedent zagotoviti transparentno in enakopravno obravnavo kandidatov oziroma ponudnikov.

17. člen

(pooblastilo)

Za izvedbo javnega razpisa in izvedbo postopka izbire koncesionarja se pooblasti občinsko upravo.

Za izbor koncesionarja in podpis koncesijske pogodbe ter ostala dejanja v postopku sklenitve in izvajanja koncesije se pooblasti župana.

18. člen

(strokovna komisija)

Javni razpis vodi strokovna komisija, ki jo imenuje župan v skladu z 52. členom ZJZP. Predsednik in člani strokovne komisije morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in najmanj 2 leti delovnih izkušenj z delovnega področja, da lahko zagotovijo strokovno presojo vlog oziroma prijav. Predsednik in vsi člani strokovne komisije morajo izpolnjevati pogoj iz drugega odstavka 52. člena ZJZP, kar potrdijo s podpisom izjave.

Člana strokovne komisije za katerega se ugotovi, da ne izpolnjuje postavljenega pogoja iz prejšnjega odstavka tega člena, se nemudoma izloči iz strokovne komisije in se imenuje nadomestnega člana.

Za izvedbo posameznih dejanj v postopku izvedbe javnega razpisa morajo biti navzoči najmanj trije člani strokovne komisije.

Člani strokovne komisije so lahko tudi neodvisni zunanji strokovnjaki, ki razpolagajo s specifičnim znanjem, potrebnim za uspešno izbiro izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Naloge strokovne komisije iz prvega odstavka tega člena so predvsem:

- priprava in potrditev razpisne dokumentacije,

- objava javnega razpisa,
- omogočanje vpogleda v razpisno dokumentacijo in predaja razpisne dokumentacije zainteresiranim osebam, ki imajo pravni interes,
- izvedba odpiranja vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- pregled in vrednotenje vlog za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva,
- priprava poročila o opravljenem pregledu in vrednotenju vlog,
- ostale naloge pri izvedbi postopka izbire izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

Za strokovno-tehnično pomoč in svetovanje v postopku priprave in izvedbe javnega razpisa lahko strokovna komisija uporabi strokovne službe koncedenta in/ali zunanje strokovnjake.

Komisija odloča z glasovanjem. Odločitev je sprejeta, če je zanjo glasovala večina vseh članov komisije.

Poročilo o ocenjevanju prispelih prijav in ponudb pripravijo in podpišejo vsi člani strokovne komisije.

Z izbranim koncesionarjem se sklene pogodba, ki jo v imenu koncedenta sklene župan. V pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu se podrobneje uredijo vsa razmerja med koncedentom in koncesionarjem.

19. člen (status koncesionarja)

Koncesionar je lahko pravna ali fizična oseba. Prijavo na javni razpis lahko poda skupaj tudi več oseb, ki morajo prijavi predložiti pravni akt, iz katerega so razvidna medsebojna razmerja med njimi.

VIII. VZPOSTAVITEV IN ČAS TRAJANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

20. člen (vzpostavitev)

Začetek in čas trajanja javno-zasebnega partnerstva se natančno opredelita v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz razmerja javno-zasebnega partnerstva, nastanejo s trenutkom sklenitve pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Veljavnost koncesijske pogodbe je vezana na predložitev finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, v višini in pod pogoji, ki bodo podrobneje določeni v razpisni dokumentaciji in vzorcu koncesijske pogodbe.

Sklenjena pogodba o javno-zasebnem partnerstvu ima naravo javnopravne pogodbe, zato lahko koncedent v njej opredeli določene javnopravne elemente, s katerimi se varuje javni interes.

V primeru neskladja med tem aktom in pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu veljajo določbe tega koncesijskega akta.

21. člen (trajanje in podaljšanje)

Trajanje koncesijskega razmerja zajema čas gradnje v predvidenem trajanju 12 mesecev in največ 15 let upravljanja in vzdrževanja objekta, ki se začne s prevzemom objekta v uporabo. Obveznosti, ki izhajajo iz sklenjene pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, se izvedejo skladno s terminskim planom, ki bo natančno opredeljen v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Trajanje razmerja se lahko podaljša največ za polovico s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu dogovorjenega koncesijskega obdobja, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, še posebej v primeru, če je to potrebno zaradi dodatnih vlaganj koncesionarja, ki so posledica zahtev koncedenta ali njegovih ukrepov v javnem interesu.

Obseg dodatnih vlaganj in obdobje podaljšanja se opredeli v aneksu k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

V primeru podaljšanja razmerja koncedent in koncesionar v postopku pogajanj brez predhodne objave uskladiata vsebino aneksa, ki se sklene k sklenjeni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu in, v katerem se opredelijo čas podaljšanja, razlogi za podaljšanje in druge določbe, s katerimi se spreminja osnovno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu. Pred sklenitvijo aneksa mora koncedent pripraviti investicijski dokument, s katerim potrdi upravičenost sklenitve aneksa.

22. člen

(sprememba koncesijske pogodbe)

Koncedent ali koncesionar lahko zahtevata spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primerih:

- spremembe zakonov in predpisov, ki bistveno vplivajo na spremembo določb pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- v primeru dodatnih investicij in storitev, ki niso bile vključene v prvotno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu;
- spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo možno predvideti ob podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Koncedent lahko zahteva spremembo pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu tudi v primeru, če je to potrebno, da se zavaruje javni interes.

Nedopustne so spremembe pogodbe pri katerih:

- bi se spremenila splošna narava pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- bi sprememba uvajala pogoje, ki bi, če bi bili del prvotnega postopka, omogočili udeležbo drugih ponudnikov kot tistih, ki so bili prvotno izbrani, ali sprejem druge ponudbe kot tiste, ki je bila prvotno izbrana, ali pa bi k sodelovanju pritegnili še druge udeležence;
- bi se zaradi spremembe ekonomsko ravnotežje spremenilo v korist koncesionarja na način, ki ni bil predviden v prvotni pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu;
- bi bil zaradi spremembe znatno razširjen obseg pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu;
- bi se zamenjalo koncesionarja, razen v primeru ko nov gospodarski subjekt, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe.

IX. ENOSTRANSKI UKREPI V JAVNEM INTERESU

23. člen

(enostranski ukrepi v javnem interesu)

Koncedent ima pravico, ko je to nujno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen sklenjene koncesijske pogodbe, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno koncesijsko razmerje in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko koncedent uporabi:

- uvedbo izrednega nadzora nad izvajanjem koncesijske pogodbe;
- izdajo izrednih obveznih navodil koncesionarju;
- izvedbo investicijskih ali vzdrževalnih ukrepov za zavarovanje vrednosti obnovljenega;
- odvzem koncesije;
- uveljavljanje odkupne pravice.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s koncesijsko pogodbo.

24. člen (odvzem koncesije)

Koncesijska pogodba lahko zaradi odvzema koncesije s strani koncedenta predčasno preneha:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem nalog iz tega koncesijskega akta v za to, s koncesijsko pogodbo določenem roku, zlasti če v dogovorjenem roku ne izvede dogovorjene obnove objekta;
- če je v javnem interesu, da se opravljanje nalog iz tega koncesijskega akta preneha izvajati v koncesijski obliki;
- če je proti koncesionarju uveden postopek prisilne poravnave ali stečaja ali drug postopek, ki ima za posledico prenehanje obstoja koncesionarja ali drugo obliko ugotovljene insolventnosti koncesionarja;
- če je bila koncesionarju izdana sodna ali upravna odločba zaradi kršitve predpisov, koncesijske pogodbe ali upravnih aktov, izdanih za izvajanje koncesije, na podlagi katere utemeljeno ni mogoče pričakovati nadaljnjega pravilnega izvajanja koncesije;
- če obstaja utemeljen dvom, da koncesionar v bistvenem delu ne bo izpolnil prevzetih obveznosti;
- če je po sklenitvi koncesijske pogodbe ugotovljeno, da je koncesionar dal zavajajoče in neresnične podatke, ki so vplivali na podelitev koncesije;
- če se uveljavlja protikorupcijska klavzula iz koncesijske pogodbe;
- v drugih podobnih primerih, katerih narava in posledice so primerljive z zgoraj naštetim.

Odvzem koncesije ni dopusten v primeru, če je do okoliščin, ki bi odvzem utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Postopek za odvzem koncesije v primeru iz tretje alineje prvega odstavka tega člena koncedent ustavi, če je predlog za začetek stečajnega postopka pravnomočno zavrnjen in, če je prisilna poravnava sklenjena ali potrjena.

Pogoji iz četrte alineje prvega odstavka tega člena, na podlagi katerih lahko začne koncedent postopek za odvzem koncesije, so izpolnjeni v trenutku, ko postane sodna ali upravna odločba, s katero je bila koncesionarju izrečena kazenska ali upravna sankcija, pravnomočna.

Obstoj razlogov iz prve, druge, pete, šeste in sedme alineje prvega odstavka tega člena se podrobneje določi v koncesijski pogodbi.

Koncedent mora koncesionarju o odvzemu koncesije izdati upravno odločbo, ki jo izda občinska uprava Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah. Koncesijsko razmerje preneha z dnem dokončnosti odločbe o odvzemu koncesije.

V primeru odvzema koncesije je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati preostalo vrednost dela objekta, izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

25. člen (odkupna pravica)

Koncesionar se s koncesijsko pogodbo zaveže, da bo koncedentu pod pogoji, opredeljenimi s tem koncesijskim aktom in s koncesijsko pogodbo, na njegovo zahtevo prodal koncesijo in izvedene ukrepe in opremo.

V kolikor koncedent enostransko ugotovi, da bi bilo koncesijo možno bolj učinkovito opravljati na drug način, lahko uveljavi takojšnji odkup koncesije.

Odkup je lahko sporazumen ali prisilen. Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje tako, da koncesionar preneha opravljati koncesijo, koncedent pa prevzame vso infrastrukturo, ki je predmet koncesije.

V primeru sporazumnega odkupa pogodbeni stranki s sporazumom dogovorita vse okoliščine, najmanj pa obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije.

Prisilen odkup koncesije je oblastno enostransko ravnanje, s katerim koncedent z upravno odločbo koncesionarju naloži prodajo koncesije in izvedenih ukrepov in opreme. Za izdajo upravne odločbe se uporabijo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Odkup koncesije je mogoč le, v kolikor predhodno občinski svet sprejme odločitev o odkupu, ki mora hkrati tudi razveljaviti akt in sprejeti nov(e) predpis(e) o bolj učinkovitem in gospodarnem načinu izvajanja koncesije. Odkup koncesije se izvede na podlagi upravne odločbe in uveljavi v razumnem roku, ki pa ne sme trajati več kot tri mesece od sklepa občinskega sveta.

Z odkupom koncesije preneha koncesijsko razmerje z dnem dokončnosti odločbe, v kateri se določita najmanj obseg odkupa koncesije ter vrednost odkupa koncesije. Z dnem dokončnosti odločbe koncesionar preneha opravljati naloge iz koncesijskega akta, ki so predmet koncesije, koncedent pa v dogovorjenem obsegu prevzame objekt, naprave in opremo, ki jo je koncesionar vzpostavil ali drugače pridobil za namen izvajanja nalog koncesijskega akta in koncesijske pogodbe.

Za prisilen odkup koncesije se glede vprašanj, ki niso urejena z aktom ali s to pogodbo, smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo razlastitev. Ob prisilnem odkupu je koncedent dolžan plačati koncesionarju odškodnino, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo razlastitve.

26. člen (razdrtje koncesijske pogodbe)

Če ena stranka ne izpolni svojih obveznosti iz koncesijskega akta in iz koncesijske pogodbe ter ni določeno kaj drugega, lahko druga stranka zahteva izpolnitev obveznosti ali pa pod pogoji, ki veljajo za razdrtje obligacijska razmerja zaradi neizpolnitve, odstopi od pogodbe z navadno izjavo, če pogodba ni razvezana že po samem zakonu.

Koncesijska pogodba lahko z (enostranskim) razdrtjem oziroma odstopom koncedenta preneha predvsem:

- če koncesionar storitev ne izvede/izvaja redno, strokovno, pravočasno ter zato povzroča motnje v izvajanju nalog iz koncesijskega akta in koncesijske pogodbe ali koncedentu povzroča škodo;

- zaradi ponavljajočih se in dokumentiranih kršitev predpisov ali koncesijske pogodbe s strani koncesionarja;

- če koncesionar koncesijsko pogodbo krši tako, da nastaja ali bi lahko nastala večja škoda koncedentu ali tretjim osebam;

– če koncesionar kljub pisnemu opozorilu koncedenta ne izpolnjuje prevzetih obveznosti na način, določen s tem koncesijskim aktom in koncesijsko pogodbo;

– v drugih primerih, določenih s koncesijsko pogodbo.

Enostransko razprtje koncesijske pogodbe ni dopustno v primeru, če je do okoliščin, ki bi takšno prenehanje utemeljevale, prišlo zaradi višje sile ali drugih nepredvidljivih in nepremagljivih okoliščin.

Ob razprtju koncesijske pogodbe je koncesionar dolžan prenesti v last koncedenta objekt, koncedent pa je koncesionarju dolžan plačati preostalo vrednost dela objekta izračunano po metodologiji, določeni v koncesijski pogodbi in v roku, določenem v koncesijski pogodbi, zmanjšano za nastalo škodo koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se lahko podrobneje opredeli način in pogoje, pod katerimi je dopustno enostransko razprtje koncesijske pogodbe s strani koncedenta.

S koncesijsko pogodbo se določijo višina pogodbene kazni (penali) in pogoji za unovčenje finančnega zavarovanja za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti v primeru, da je krivda za razprtje pogodbe na strani koncesionarja.

Za razprtje koncesijske pogodbe po tem členu se uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja glede odstopa od pogodbe zaradi neizpolnitve.

27. člen **(prenos koncesije)**

Koncesionar ne sme brez predhodnega pisnega soglasja koncedenta prenesti koncesije na tretjo osebo.

Prenos koncesije je brez soglasja koncedenta dopusten le v primeru, ko nov koncesionar, ki izpolnjuje prvotno določene pogoje za ugotavljanje sposobnosti, v celoti ali delno nasledi prvotnega koncesionarja po prestrukturiranju podjetja, vključno s prevzemom, združitvijo, pripojitvijo ali insolventnostjo, če to ne vključuje drugih bistvenih sprememb pogodbe o JZP. O statusnih spremembah ter pomembnejših spremembah v strukturi članstva, vodenja ali nadzora je koncesionar dolžan koncedenta obvestiti.

28. člen **(prenehanje koncesije)**

Koncesijsko razmerje preneha tudi s prenehanjem koncesionarja (npr. stečaj).

Koncesijsko razmerje ne preneha, če so izpolnjeni pogoji za obvezen prenos koncesije na tretjo osebo (vstopna pravica tretjih) ali v primeru prenosa koncesije na koncesionarjeve univerzalne pravne naslednike (pripojitev, spojitve, prenos premoženja, preoblikovanje ...).

V primeru univerzalnega pravnega naslednika koncesionarja se koncesijsko razmerje prenese na njegovega pravnega naslednika skladno z določili koncesijske pogodbe.

29. člen **(izločitvena pravica)**

V primeru stečaja oziroma drugega načina prenehanja koncesionarja (likvidacija, izbris, insolvenčni postopki) ima koncedent na podlagi 81. člena ZJZP izločitveno pravico, da za objekte in naprave, ki so predmet koncesijskega razmerja, ob plačilu ustreznega dela vrednosti izločenega premoženja v stečajno oziroma likvidacijsko maso, na teh uveljavlja izločitveno pravico in tako postane lastnik zgrajenega vrtca, ki je predmet te pogodbe.

Koncedent mora v postopku zaradi insolventnosti uveljavljati izločitveno pravico ter tako uveljavljati lastninsko pravico in izročitev vse potrebne dokumentacije (npr. projektne dokumentacije, gradbenega dovoljenja,

uporabnega dovoljenja). Vrednost izločenega premoženja se določi skladno z metodologijo za izračun vrednosti koncesije v primerih predčasnega prenehanja koncesijskega razmerja.

30. člen **(redno in predčasno prenehanje)**

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu preneha:

- po preteku časa, za katerega je bila sklenjena, če je pogodbene stranke ne podaljšajo pod pogoji, navedenimi v pogodbi;
- z razdrtjem.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu se lahko razdre zlasti v primerih hujših kršitev pogodbe, kot so neizvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva oziroma izvajanje v nasprotju z določili tega akta ali pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu, neizpolnjevanje predpisanih pogojev za izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva, neustrezno vzdrževanje ali upravljanje objekta in neizpolnjevanje prevzetih obveznosti, določenih v razpisu ali s pogodbo.

Razlogi in pogoji za razdrtje, odpovedni rok in druge medsebojne pravice in obveznosti ob razdrtju pogodbe in/ali predčasni prekinitvi pogodbe, se določijo v pogodbi o javno- zasebnem partnerstvu.

31. člen **(odkup objekta)**

V pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu se koncedent in koncesionar lahko dogovorita tudi o odkupu objekta pred iztekom obdobja javno-zasebnega partnerstva.

Način, obseg in pogoji odkupa se določijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Z odkupom preneha razmerje javno-zasebnega partnerstva tako, da koncesionar preneha opravljati predmet javno-zasebnega partnerstva pred potekom časa trajanja pogodbe, izvajanje predmeta javno-zasebnega partnerstva pa prevzame koncedent.

32. člen

Koncedent odvzame upravičenje za opravljanje dejavnosti predmeta javno-zasebnega partnerstva ne glede na določila pogodbe:

- če koncesionar ne začne z opravljanjem pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v za to določenem roku,
- če koncesionar dejavnosti ne izvaja redno, strokovno in pravočasno, skratka tako, da so povzročene motnje v izvajanju osnovnih dejavnosti na področju predšolske vzgoje in izobraževanja,
- zaradi ponovljenih in dokazanih grobih kršitev zakonskih predpisov in določil pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu,
- če se koncesionar pri svoji dejavnosti ne drži predpisov in standardov ali navodil koncedenta,
- če je to v javnem interesu,
- v primeru stečaja koncesionarja oziroma druge oblike nelikvidnosti, ki posega v poslovanje koncesionarja.

Koncedent mora koncesionarju dati primeren rok za odpravo kršitev. Roki se določijo v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu.

Koncedent bo uveljavljal izločitveno pravico v primeru stečaja koncesionarja, skladno z 81. členom ZJZP.

33. člen **(začasni prevzem objekta v upravljanje)**

V primeru, ko je to neobhodno potrebno, da se zavaruje javni interes in doseže namen javno-zasebnega partnerstva, ima koncedent pravico, da z enostranskim ukrepom poseže v vzpostavljeno razmerje javno-zasebnega partnerstva in zavaruje javni interes.

Kot enostranski ukrep v javnem interesu lahko:

- začasno prevzame zgrajen objekt v upravljanje in/ali izvede investicijske ali vzdrževalne ukrepe za zavarovanje vrednosti objekta;
- uvede izredni nadzor nad izvajanjem pogodbe;
- izda obvezna navodila koncesionarju;
- enostransko odpove pogodbo.

Ukrep koncedenta mora biti skladen z načelom sorazmernosti in ne sme prekomerno obremenjevati koncesionarja.

Način in pogoji uveljavitve enostranskih ukrepov v javnem interesu se podrobneje opredelijo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

34. člen **(višja sila in nepredvidljive okoliščine)**

Vstop v razmerje javno-zasebnega partnerstva namesto prvotnega koncesionarja je možen samo s privolitvijo koncedenta. Možnost vstopa se natančneje opredeli s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.

Koncesionar je dolžan v okviru objektivnih možnosti opravljati javno-zasebno partnerstvo tudi ob nepredvidljivih okoliščinah, nastalih zaradi višje sile. Za višjo silo se štejejo zlasti potresi, poplave ter druge elementarne nesreče, stavke, vojne ali ukrepi oblasti, pri katerih izvajanje nalog iz Odloka in koncesijske pogodbe ni možno na način, ki ga predpisuje Odlok in koncesijska pogodba. Zaradi nepredvidljivih okoliščin, ki so nastale zaradi višje sile, lahko razmerje javno-zasebnega partnerstva preneha samo na podlagi sporazuma med koncedentom in koncesionarjem.

X. NADZOR

35. člen

Nadzor nad izvajanjem javno-zasebnega partnerstva vršita župan in Občinski svet Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

Na zahtevo občinskega sveta je župan dolžen poročati občinskemu svetu o aktivnostih povezanih s sklenitvijo in izvajanjem javno-zasebnega partnerstva.

Koncesionar je dolžan koncedentu omogočiti izvajanje sprotnega nadzora nad izvedbo projekta.

36. člen

Koncesionar mora najmanj enkrat letno izdelati poročilo o izvajanju prevzetih obveznosti.

Koncesionar mora na zahtevo koncedenta pripraviti tudi izredno pisno poročilo o stanju, opravljenih in potrebnih delih, potrebnih investicijah in organizacijskih ukrepih in kvaliteti izvajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.

Po preteku obdobja javno-zasebnega partnerstva bo izvedena evaluacija izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

Za izvedbo evaluacije mora koncesionar pripraviti pisno poročilo, ki mora vključevati poročilo o poteku izvajanja koncesije, poročilo o stanju objekta ter morebitne druge podatke, ki jih bo zahteval koncedent.

X. KONČNE DOLOČBE

37. člen

Ne glede na določbe tega koncesijskega akta koncedent tudi po objavi javnega razpisa ni zavezan, da izbere koncesionarja. Kolikor koncedent v postopku izbire ne izbere koncesionarja, o tem izda akt, s katerim se konča postopek izbire, v katerem se navedejo vse stranke, katerih vloge so bile zavrnjene in utemeljitev razlogov za njihovo zavrnitev.

38. člen

Za vse spore, ki izhajajo iz sklenjenega razmerja, se uporabi izključno pravo Republike Slovenije.

39. člen

Koncesijski akt začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Številka: 351-10/2021

Datum: _____

David KLOBASA
ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV

S tem aktom Občina Sveta Trojica v Slovenskih goricah (koncedent) ugotavlja javni interes za izvedbo projekta Novi skoraj nič energijski vrtec Sveta Trojica v obliki javno-zasebnega partnerstva v skladu s svojimi zakonskimi pristojnostmi in določa način podelitve koncesije storitev za gradnjo in oddajanje objekta v uporabo ter določa pogoje za oddajo koncesije.

Odlok določa predvsem:

1. dejavnost, ki je predmet koncesioniranega izvajanja pravic in obveznosti iz naslova projekta in območje njenega izvajanja,
 2. pogoje, ki jih mora izpolniti zasebni partner (v nadaljevanju: koncesionar),
 3. splošne pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti,
 4. začetek in čas trajanja koncesije,
 5. način financiranja koncesionirane dejavnosti,
 6. način podelitve koncesije,
 7. nadzor nad izvajanjem koncesije,
 8. prenehanje koncesijskega razmerja,
- druge pogoje za izvajanje koncesionirane dejavnosti

Ocena finančnih in drugih posledic:

Sprejem odloka nima finančnih posledic na proračun Občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

Priprava:

Darja SLIVNJAK, direktorica